REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537/2 3466
Fax:: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359+ 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /2 22 66
+359 + 0537 /2 22 45

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-00-8
17.01.2022
П.К. 9900

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. Н О В И П А З А Р

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-13
17.01. 2022 г.
П.К. 9900

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Вземане на решение за разпореждане с поземлени имоти - частна общинска собственост – ПИ с идентификатор 52009.502.478 и 52009.502.479 по КК и КР на гр. Нови пазар

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на поземлени имоти в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", съставляващи УПИ кв. 30 А по регулационния план на града, които по КК съставляват ПИ с идентификатор 52009.502.478 с площ от 436,00 кв.м. (четиристотин тридесет и шест квадратни метра) и ПИ с идентификатор 52009.502.479 с площ от 514 кв.м (петстотин и четиринадесет квадратни метра) към които е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлени имоти с идентификатор 52009.502.478 с площ от 436,00 кв.м. (четиристотин тридесет и шест квадратни метра) и 52009.502.479 с площ от 514,00 кв.м. (петстотин и четиринадесет квадратни метра) са частна общинска собственост, отредени за нискоетажно жилищно строителство.

За имотите има съставени актове за частна общинска собственост № 2841 от 13.01.2022 год. и 2842 от 13.01.2022 год.

За имотите е възложена и представена оценка, извършена от оценител на имоти в размери, както следва:

За ПИ с идентификатор 52009.502.478 с площ от 436,00кв. м в размер на 3 488,00(три хиляди четиристотин осемдесет и осем лева) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 834,00 лв. (две хиляди осемстотин тридесет и четири лева).

За ПИ с идентификатор 52009.502.479 с площ от 514,00кв. м в размер на 4 112,00(четири хиляди сто и дванадесет лева) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 3 341,00 лв. (три хиляди триста четиридесет и един лева).

Причини за разпореждане с имота:

Заявено желание от потенциален купувач и постъпване на средства в бюджета на Община Нови пазар.

Начин за разпореждане с имота: Провеждане на процедура по реда на гл. V от НОС – публичен търг с явно наддаване.

Предвид гореизложеното предлагам на Вашето внимание проект за

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал.1 от ЗОС и чл. 44 и 61, т. 1 от НОС в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА – ОбС – Нови пазар

Р Е Ш И :

1.Определя общински поземлени имоти с идентификатор 52009.502.478 с площ от 436,00 кв.м. и 52009.502.479 с площ от 514,00 кв.м. за продажба по реда на глава V от НОС-провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Приема начална тръжна цена за имотите както следва:

2.1. За ПИ с идентификатор 52009.502.478 с площ от 436,00кв. м в размер на 3 488,00(три хиляди четиристотин осемдесет и осем лева) лева, без ДДС.

2.2. За ПИ с идентификатор 52009.502.479 с площ от 514,00кв. м в размер на 4 112,00(четири хиляди сто и дванадесет лева) лева, без ДДС.

3. Възлага на кмета на община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имотите.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нов

Съгласувал:
Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП

Провери.
Йордан Миленов, юрисконсулт

Изготвил :
Аян Мехмедов, специалист „О

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-23243-12.01.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.479**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 12.01.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар,** [redacted]
Площ: **514 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урб[illegible]ирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 30 А, парцел: VI**

Скица[illegible]
заявл[illegible]дадена въз основа на
[illegible]**1.01.2022 г.**

[illegible]ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат | Geodesy, Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

Съседи: **52009.502.478, 52009.502.482, 52009.132.360, 52009.502.253**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 197 том 4 рег. 1268 дело 864 от 28.04.2006г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Ски[illegible] : издадена въз основа на
заяв[illegible] **3-11.01.2022 г.**
.....
ИВАЙЛО [illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000035/12.01.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.502.479 площ земя: 514.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.502.479
Описание:		
Общо кв./м.		
514.00		

Данъчна оценка към дата: 12.01.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 3341.00
/три хиляди триста четиридесет и един лева/
За собственика: 3341.00
/три хиляди триста четиридесет и един лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	3341.00	3341.00	514.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2022, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3341.00

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Партида:
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти

или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО000035/12.01.2022

Настоящото се из

Орган по приходи

/ИОРДАНОВА/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.479 с площ 514 в.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар,

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: януари 2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.502.479, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 99(вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 514 кв. м, квартал 30 А, парцел VI,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Данъчна оценка: 3341 лв.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – УПИ, незастроен, с лице към улица, в добро състояние, за ниско застрояване.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Методът на пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	514
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	8
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	8,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	4112

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

4 112 лв / четири хиляди сто и дванедесет лева/.

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето - декември 2021 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 2011 г.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.

Независим оценител: .....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни анализи

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

300 кв.м, Добруджански, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в г ..., тел

Повече детайли и 11 снимк . ика

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



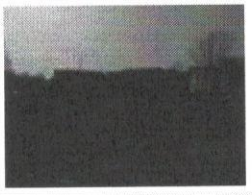
↘17 950 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.:

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



↗49 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

5480 кв.м, Регулация, ДИРЕКТНО ОТ СОБСТВЕНИК! Местонахождението на имота е в промишлената зона на гр. Нови пазар, на о ...,

Повече детайли и 3 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



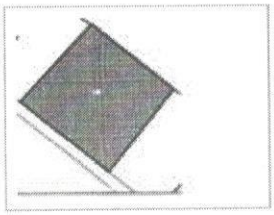
200 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

5750 кв.м, Ток, Вода, Парцел с площ 5750кв.м. Граница с бензиностанция 'SHELL' на АМ - 'Хемус' в посока Варна - София. Лиц ..., тел.

Повече детайли и 3 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



128 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

13000 кв.м, Регулация, Продава се парцел, намиращ се в урбанизирана територия с площ 13 дка и начин на трайно ползване: за ..., те

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐

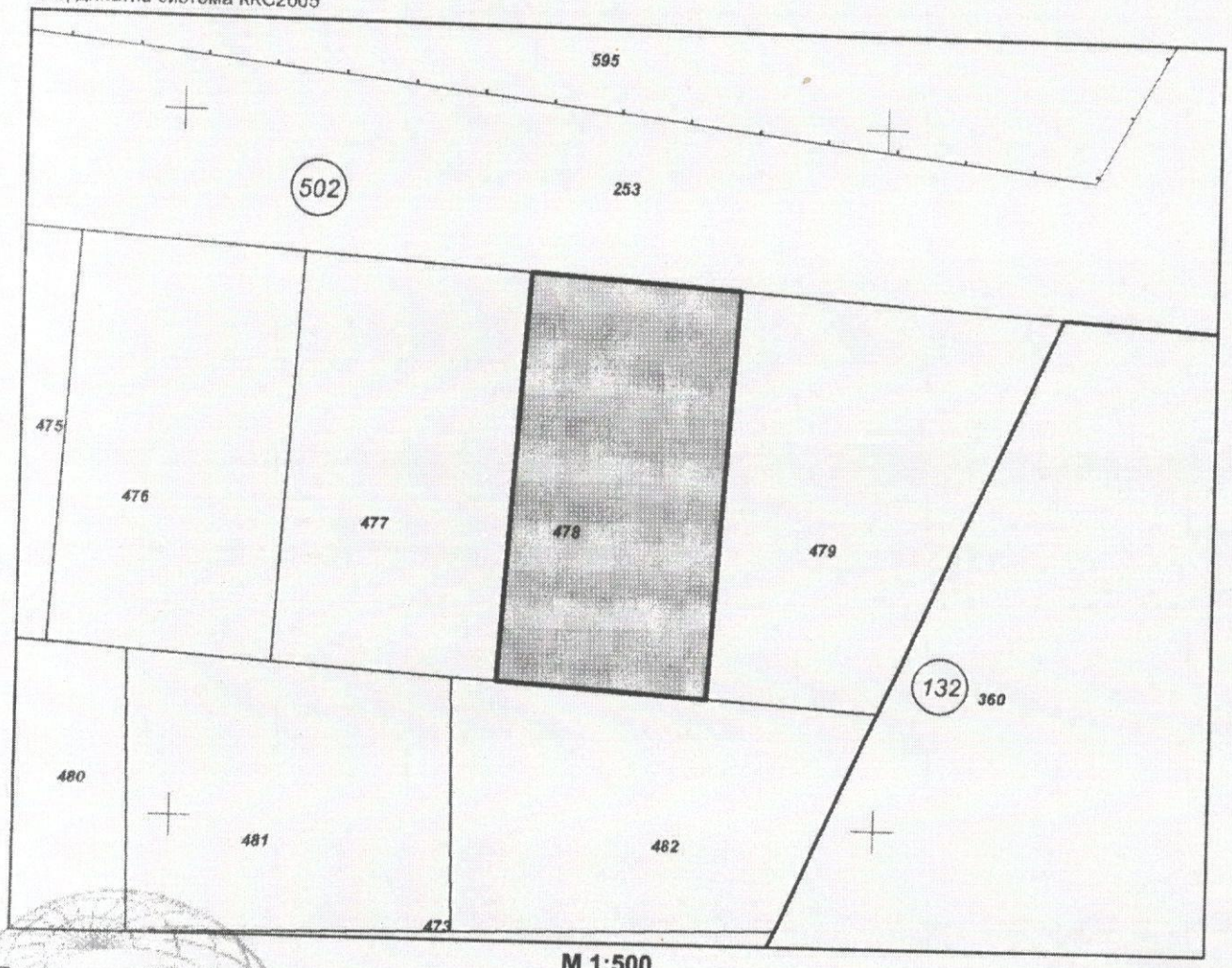
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-20448-11.01.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.478**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 23.04.2020 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар**
Площ: **436 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 30 А, парцел: V**

Скица [redacted] дена въз основа на заявл[redacted]**1.2022 г.**

.....

[redacted] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат: Geodesy Cartography and Cadastre Agency, C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

Съседи: **52009.502.482, 52009.502.479, 52009.502.253, 52009.502.477**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Акт за общинска собственост № 198 том 4 рег. 1269 дело 865 от 28.04.2006г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Ски[illegible] издадена въз основа на
заяв[illegible]**3-11.01.2022 г.**
.....
ИВАЙЛО[illegible]ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000034/12.01.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТА

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.502.478 площ земя: 436.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О	Земя	52009.502.478

Описание:

Общо кв./м.
436.00

Данъчна оценка към дата: 12.01.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2834.00
/две хиляди осемстотин тридесет и четири лева/
За собственика: 2834.00
/две хиляди осемстотин тридесет и четири лева/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	2834.00	2834.00	436.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2022, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	2834.00

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР Собственик Партид
Няма непогасени дан ния за избраната па

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти

или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО000034/12.01.2022

Настоящото се издав

Орган по приходите

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.478 с площ 436 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар,

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: януари 2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.502.478, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 436 кв. м, квартал 30 А, парцел V, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Данъчна оценка: 2834 лв.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Суцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – УПИ, незастроен, с лице към улица, в добро състояние, за ниско застрояване.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Методът на пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	436
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	8
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	8,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	3488

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

3 488 лв / три хиляди четиристотин осемдесет и осем лева/.

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето - декември 2021 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 2011 г.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.

Независим оценител: .....

(инж. Симеон Куцаров)

Независим оценител Симео Куцаров, G

Пазарни анализи

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

300 кв.м, Добруджански, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в г ..., тел.: (

Повече детайли и 11 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



↘17 950 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.:

Повече детайли и 8 сн... | ...ежника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



↗49 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

5480 кв.м, Регулация, ДИРЕКТНО ОТ СОБСТВЕНИК! Местонахождението на имота е в промишлената зона на гр. Нови пазар, на о ...,

Повече детайли и 3 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



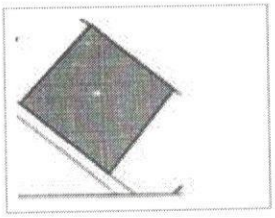
200 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

5750 кв.м, Ток, Вода, Парцел с площ 5750кв.м. Граница с бензиностанция 'SHELL' на АМ - 'Хемус' в посока Варна - София. Лиц ...,

Повече детайли и 3 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



128 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

13000 кв.м, Регулация, Продава се парцел, намиращ се в урбанизирана територия с площ 13 дка и начин на трайно ползване: за ...,

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐